



VOOR ALLE DUIDELIJKHEID...

DE WEKKER MAKELAARDIJ



Westlanderwerf 3, 2317 EH LEIDEN

Sfeervol en stijlvol verbouwd wonen in de geliefde Merenwijk – met 4 slaapkamers, zonnige tuin en een luxe afwerking!

Sommige woningen voelen meteen goed. Westlanderwerf 3 is daar een mooi voorbeeld van. Deze ruime 5-kamer eengezinswoning heeft recent een complete metamorfose ondergaan en combineert een eigentijdse uitstraling met warmte en karakter. De woning is van binnen volledig aangepakt, waarbij alles strak is gestuct en gesaust, een prachtige chique PVC-vloer is gelegd en ook de meterkast, cv-ketel en vloerisolatie zijn vernieuwd of verbeterd. De twee airconditioningsystemen zijn bovendien eveneens uit 2025. In combinatie met de open haard, moderne keuken en luxe badkamer is hier een bijzonder comfortabel en compleet thuis ontstaan. De woning ligt heerlijk rustig aan een woonerf in de geliefde Merenwijk. Een groene, ruim opgezette en kindvriendelijke wijk met veel water, speelgelegenheden en wandel- en fietsroutes. Winkelcentrum De Kopermolen ligt op korte afstand, evenals scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer. Het historische centrum van Leiden bereik je bovendien in slechts enkele minuten fietsen.

Vraagprijs: € 575.000,00 K.K.

Even voorstellen

De Wekker Makelaardij is een makelaarsorganisatie met verschillende vestigingen verspreid over heel Nederland. Ons hoofdkantoor is gevestigd in Leiden.

Al onze kantoren werken met een jong, dynamisch en deskundig team van professionals op de lokale woningmarkt. Wij werken vanuit een hoog kwaliteitsbewustzijn en zijn zeer gedreven om voor u het hoogst haalbare te realiseren.

De vakbekwame medewerkers van De Wekker Makelaardij hebben een plezierige, persoonlijke benadering en richten zich op langdurige samenwerking. Door een snelle, efficiënte wijze van werken en een hoog kennisniveau is De Wekker Makelaardij te allen tijde in staat het belang van de cliënt op bevredigende wijze te dienen.



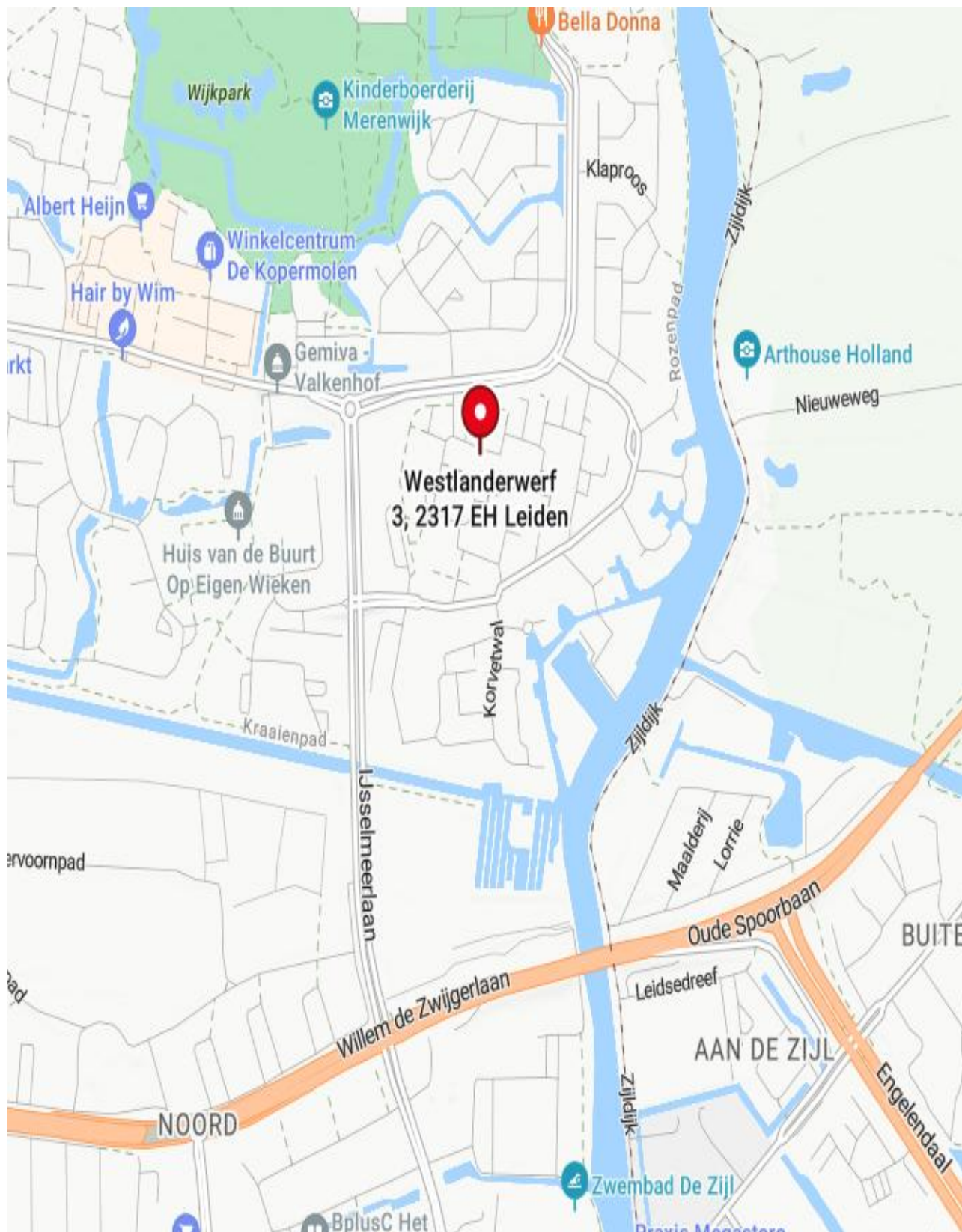
Gegevens en feiten

VRAAGPRIJS	€ 575.000,00 K.K.
SOORT WONING & TYPE	Woonhuis, Eengezinswoning
SOORT BOUW	Bestaande bouw
BOUWJAAR	1975
AANTAL WOONLAGEN	1
KAMERS	5
SLAAPKAMERS	4
WOONOPPERVLAKTE	111.13 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	111 m ²
INHOUD	390 m ³
OVERIGE INPANDIGE BERGRUIMTE	7.8 m ²
EXTERNE BERGRUIMTE	-
ISOLATIE	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig dubbelglas
LIGGING	Aan rustige weg, In woonwijk, In centrum, Open ligging, In bosrijke omgeving
TUIN	Voor- en achtertuin
SCHUUR/BERGING	Aangebouwd steen
INSTALLATIE	Cv-ketel(s), Open haard
ENERGIELABEL	C

KENMERKEN

- Recent volledig van binnenuit gerenoveerd;
- Strak gestucte en gesauste wanden;
- Luxe PVC-vloer door vrijwel de gehele woning;
- Open keuken met diverse nieuwe inbouwapparatuur uit 2025;
- Sfeervolle open haard;
- Luxe badkamer;
- Twee airconditioningsystemen, beide uit 2025;
- Airconditioning in master bedroom en bij keuken/woonkamer;
- Vernieuwde cv-ketel;
- Vernieuwde meterkast;
- Vloerisolatie aangebracht;
- Grotendeels kunststof kozijnen;
- Opnieuw aangelegde achtertuin op het zuiden;
- Nieuwe schuur;
- Gelegen aan een rustig woonerf;
- eigen grond;
- Oplevering in overleg.

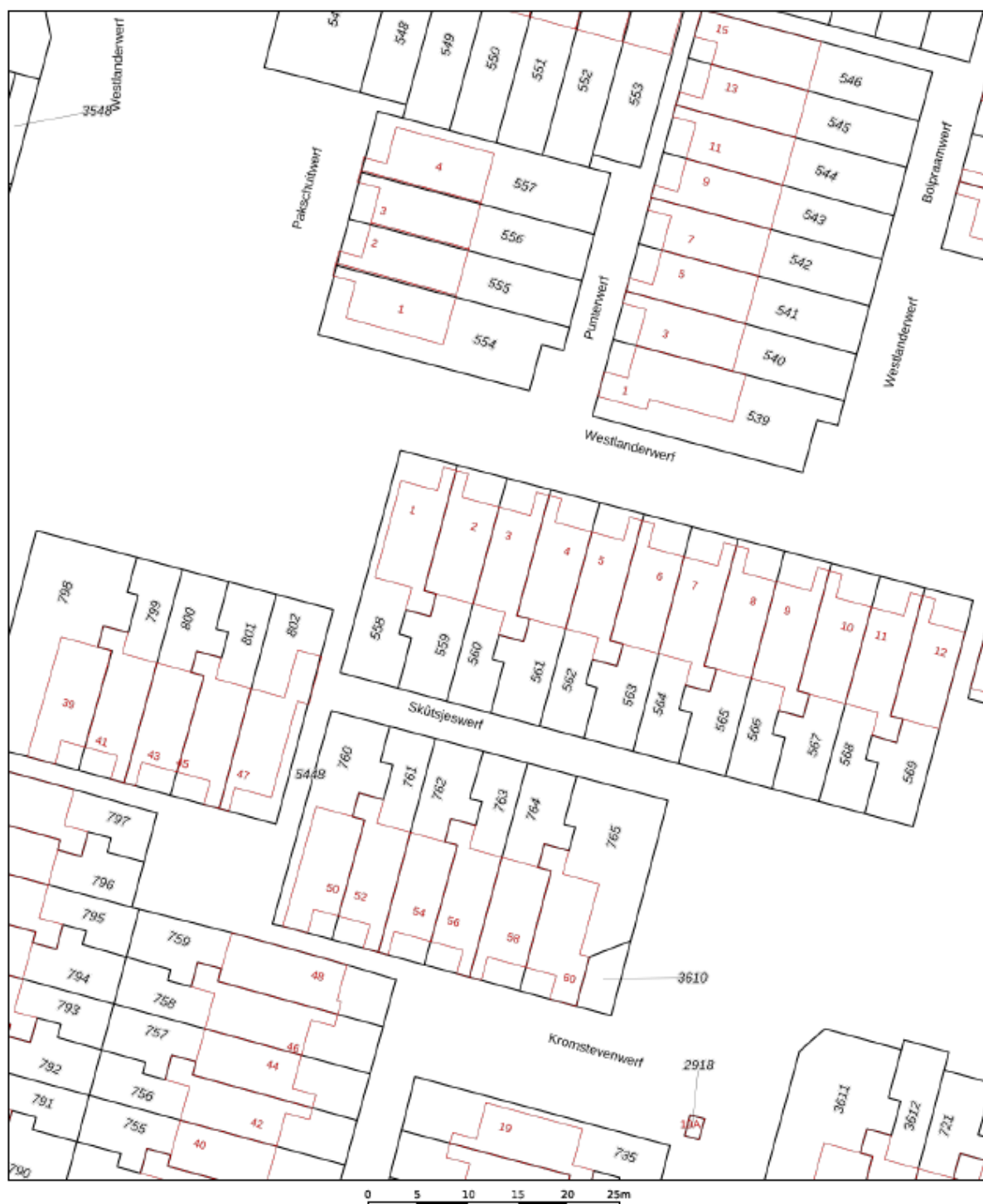
Omgeving



Volgens het kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: dwm



Deze kaart is noordgericht 12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 augustus 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Leiden Sectie S Perceel 560 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	kadaster 
---	--	---

Westlanderwerf 3, 2317 EH LEIDEN

Een warm welkom

Via de entree kom je in de hal met de vernieuwde meterkast en het toilet. Vervolgens stap je de woonkamer binnen, waar direct de fraaie afwerking en prettige sfeer opvallen. De wanden zijn strak gestuct en gesaust en de stijlvolle PVC-vloer loopt mooi door. De aanwezige open haard vormt een sfeervol middelpunt van de woonkamer en zorgt voor extra warmte en gezelligheid.

Aan de voorzijde is de open keuken gerealiseerd. Een fijne plek die volledig onderdeel uitmaakt van het leefgedeelte en beschikt over diverse inbouwapparatuur uit 2025. Vanuit de woonkamer is er direct toegang tot de achtertuin.

Buiten genieten

Ook de tuin heeft een flinke upgrade gekregen. De achtertuin is opnieuw aangelegd en biedt een heerlijke plek om buiten te zitten en te genieten van de zon. De tuin beschikt over een nieuwe schuur en een achterom. De ligging op het zuiden maakt dit bovendien een aantrekkelijke buitenruimte voor lange zomeravonden.

Vier slaapkamers

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en de badkamer. De master bedroom aan de voorzijde beslaat vrijwel de volledige breedte van de woning en biedt volop ruimte. De twee overige slaapkamers liggen aan de achterzijde. De luxe badkamer is een heerlijke plek om de dag te beginnen of juist ontspannen af te sluiten. Hier vind je een ruime inloopdouche, toilet, dubbele wastafel met meubel en een designradiator. De tweede verdieping biedt nog een volwaardige vierde slaapkamer. Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de cv-installatie. De slaapkamer beschikt over een dakkapel aan de achterzijde en geeft via een vlizotrap toegang tot de praktische vliering.

Comfortabel wonen

Aan comfort ontbreekt het hier zeker niet. De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen en beschikt over twee airconditioningsystemen uit 2025: één in de master bedroom en één ter hoogte van de keuken/woonkamer. Ook de cv-ketel is vernieuwd en er is vloerisolatie aangebracht. De vernieuwde meterkast, nieuwe PVC-vloer en overige recente verbeteringen zorgen ervoor dat de woning op veel punten weer helemaal bij de tijd is. Hierdoor is het hier niet alleen stijlvol, maar ook bijzonder comfortabel wonen.

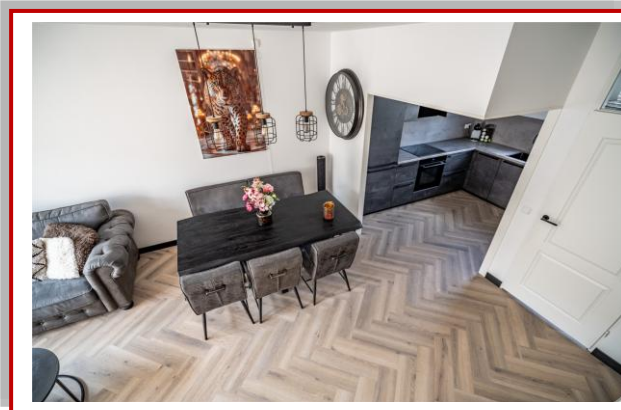
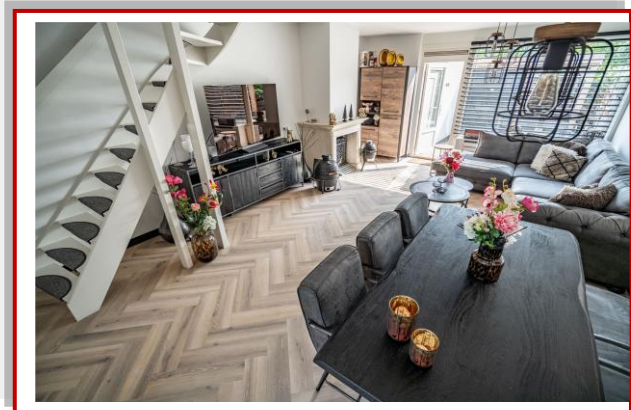
De Merenwijk: groen, compleet en centraal

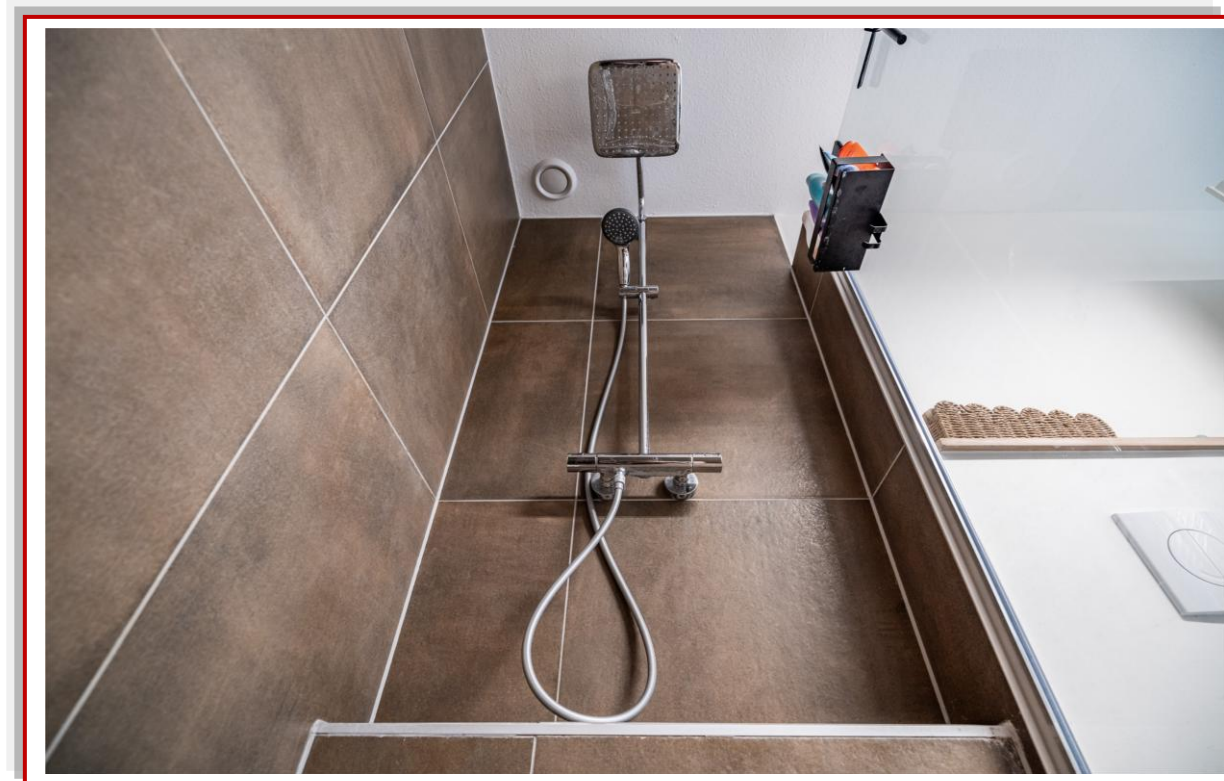
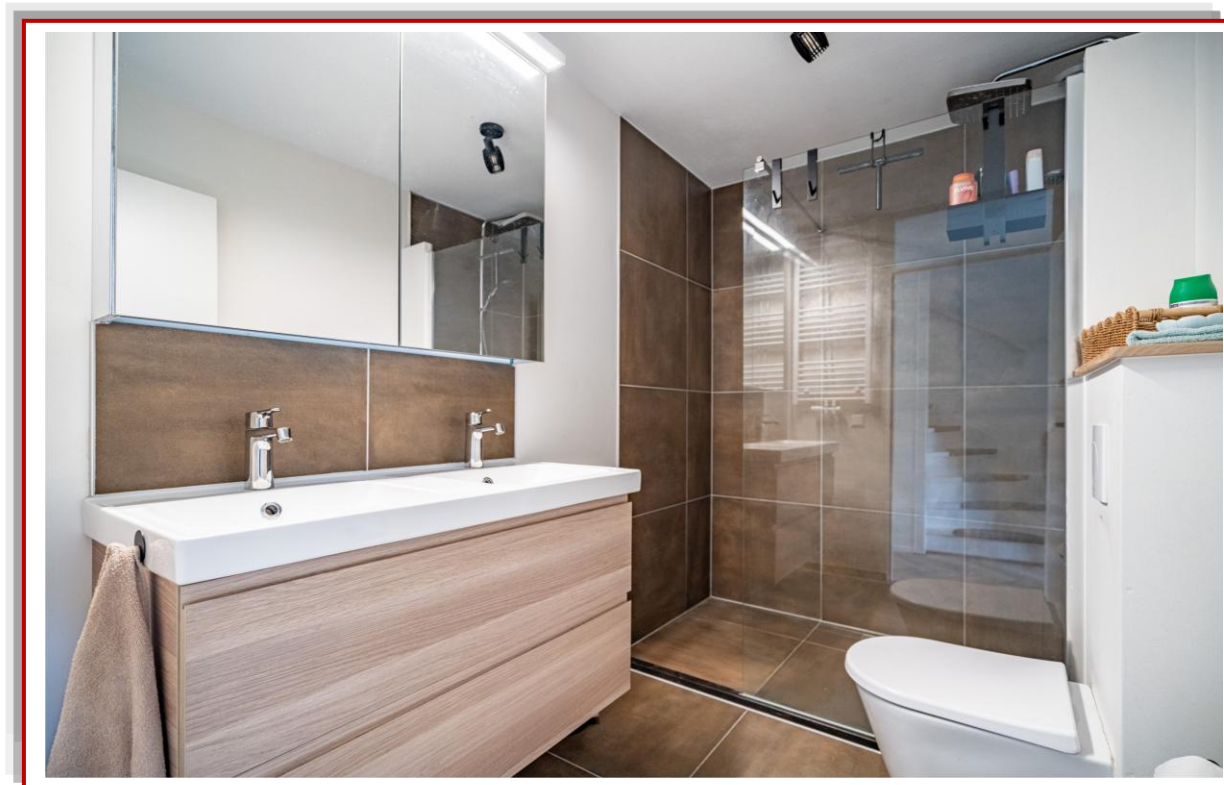
De ligging maakt het geheel compleet. De Merenwijk staat bekend om haar groene karakter, brede wandelpaden, waterpartijen en kindvriendelijke opzet. Op loopafstand liggen onder andere winkelcentrum De Kopermolen, scholen, sportverenigingen, een tennisbaan en openbaar vervoer. Voor ontspanning zijn er volop mogelijkheden in het nabijgelegen park en langs het water.

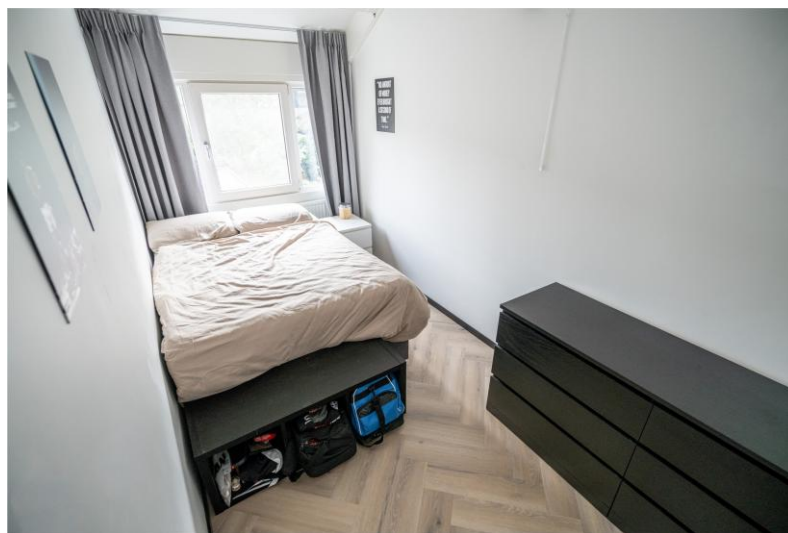
Met de fiets ben je zo in het centrum van Leiden en ook de Kagerplassen zijn gemakkelijk bereikbaar. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting onder andere Amsterdam, Den Haag en Schiphol goed bereikbaar.

Foto's









Kadaster en financieel overzicht

GEMEENTE	Leiden
SECTIE	S
NUMMER	560

OZB	-
WATERSCHAPPEN	-
RIOOLRECHT/AFVAL	-

Nieuwste woningaanbod

Uw eigen zoekprofiel aanmaken!

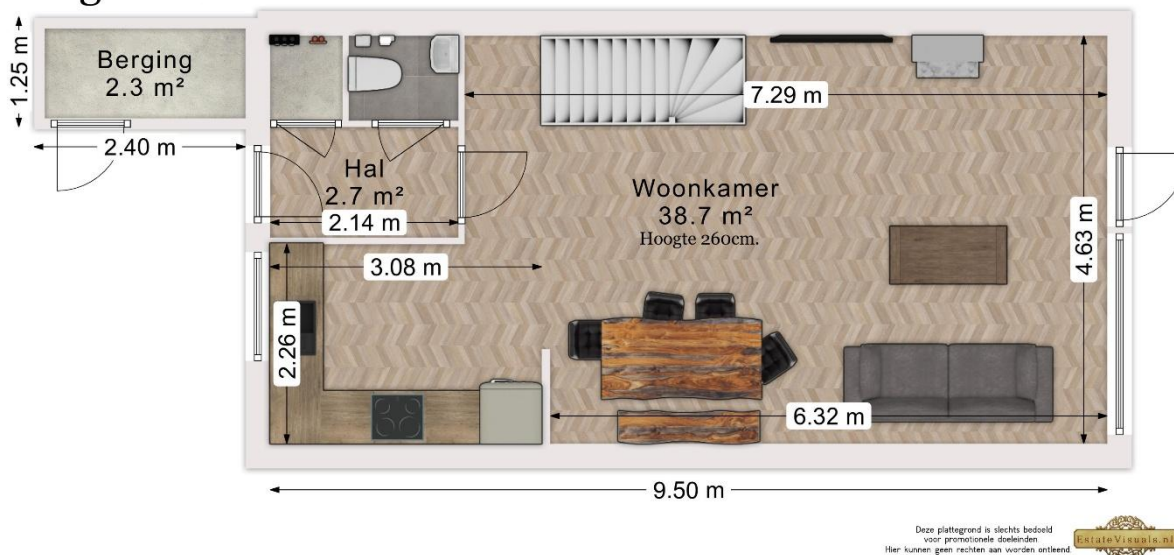
Bij De Wekker Makelaardij Leiden heeft u de mogelijkheid uw eigen zoekprofiel aan te maken. Zo wordt u altijd als eerste op de hoogte gesteld van ons nieuwste aanbod.

U kunt zich gratis inschrijven op:

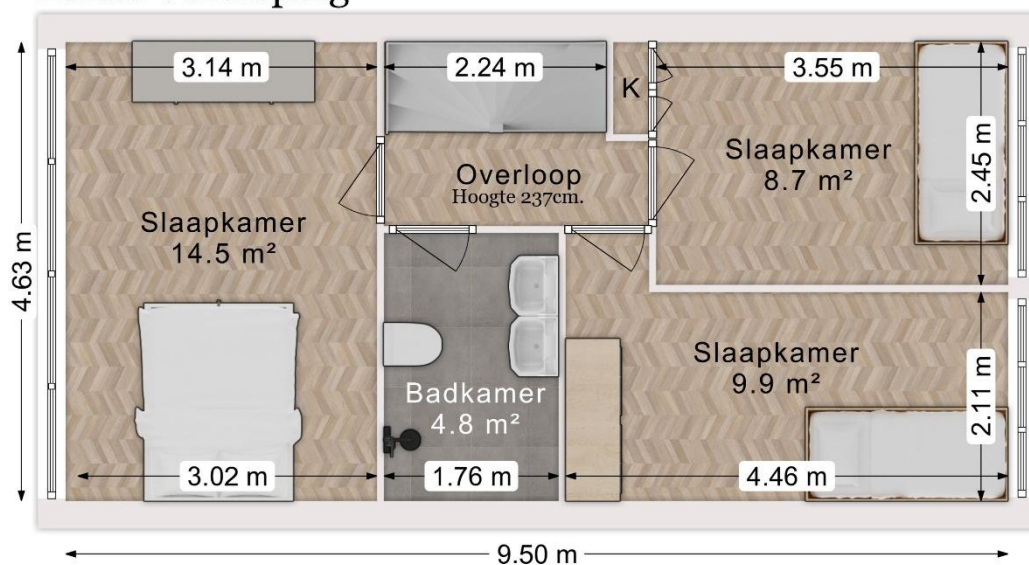
www.dewekkermakelaardij.nl

Plattegronden

Westlanderwerf 3 Begane Grond



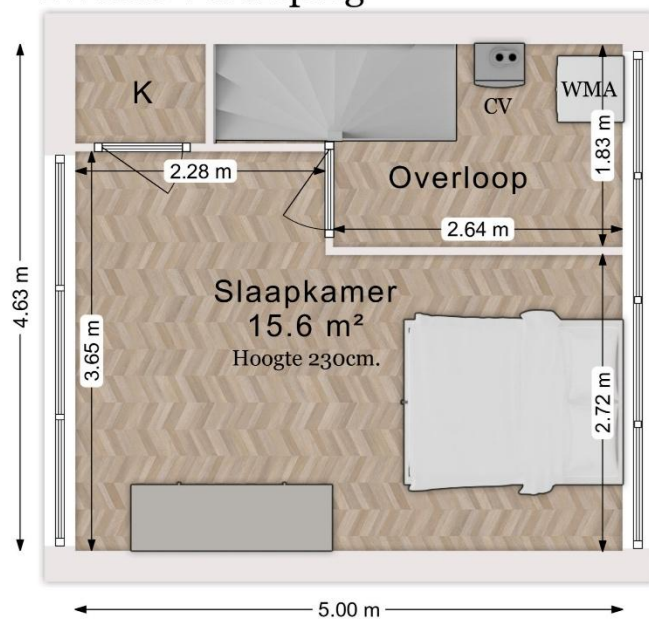
Westlanderwerf 3 Eerste Verdieping



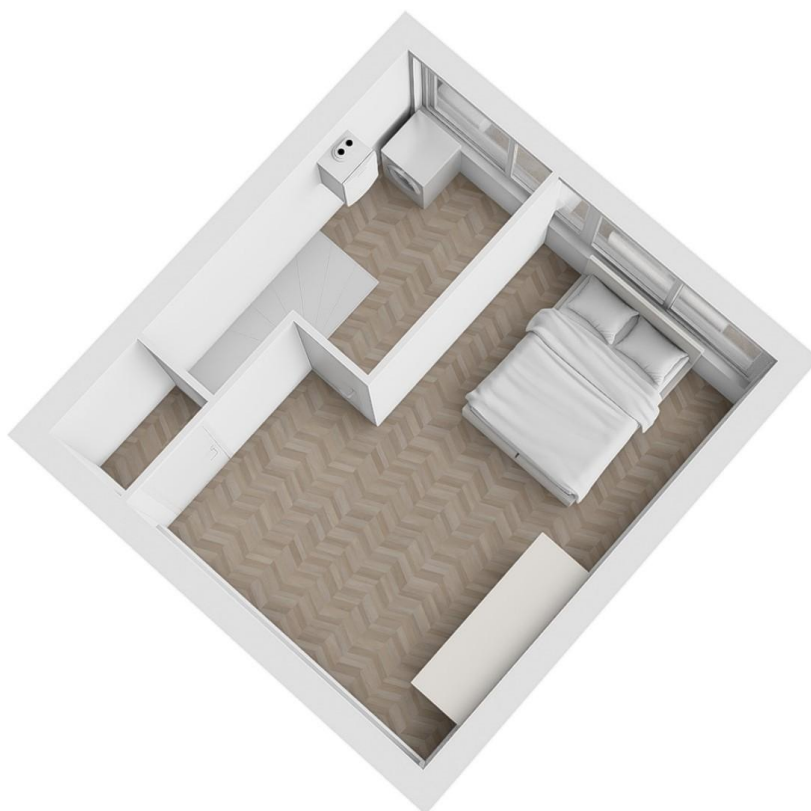
Deze plattegrond is slechts bedoeld
voor promotionele doeleinden.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



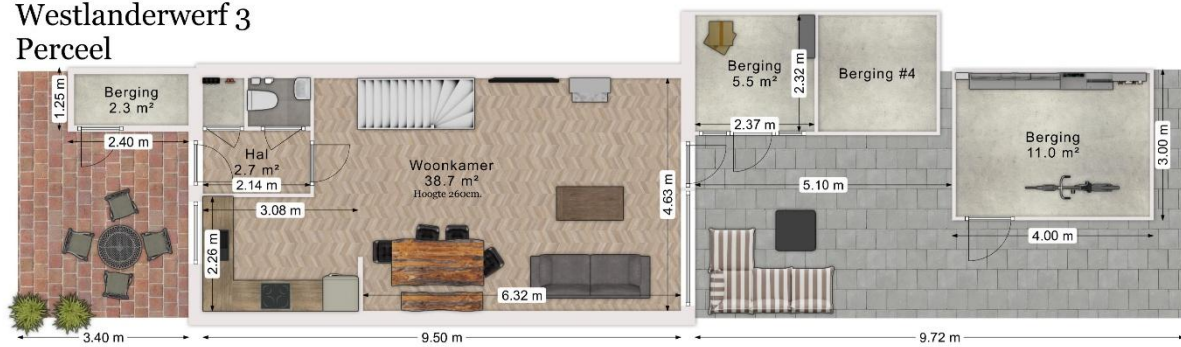
Westlanderwerf 3 Tweede Verdieping



Deze plattegrond is slechts bedoeld
voor promotionele doeleinden.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Westlanderwerf 3 Perceel



Deze plattegrond is slechts bedoeld
voor promotionele doeleinden.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



FAQ over bezichtigingen, onderhandelingen en koopovereenkomsten

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is.

U bent niet in onderhandeling als de makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is voor de woning. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door.

Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, “onder bod” is. Een belangstellende mag wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerden beëindigd zijn. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen.

Bouwkundige keuring uitvoeren?

Dat mag. Onderaan vindt u informatie over Vastkeur een bouwkundig bedrijf waar wij mee samenwerken

Wanneer komt de koop tot stand?

Zodra de koper en verkoper het mondeling eens zijn over de voor hen belangrijke zaken bij de koop, legt de verkopende makelaar dit schriftelijk vast in een koopakte.

De belangrijkste zaken bij een koop zijn veelal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden. Nadat de partijen de koopakte hebben ondertekend, ontvangen zij een afschrift van de akte.

De koper heeft vervolgens de mogelijkheid om, gedurende drie werkdagen na datum van ontvangst van een afschrift van deze akte, van de koop af te zien. Daartoe dient hij de verkoper schriftelijk te informeren. Zodra deze termijn van drie werkdagen is verstreken, is de koop definitief tot stand gekomen.

Voor wat betreft de ontbindende voorwaarden die opgenomen zijn in de koopakte, dienen partijen van te voren overeenstemming te hebben bereikt.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is.

In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij de eventuele gedane toezeggingen na te komen.

De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

Wij adviseren u graag bij de aan- en/of verkoop van uw woning! Neem contact met ons op via **071-589 61 93** of mail naar info@dewekkermakelaardij.nl

De Wekker Makelaardij Leiden

De Wekker Makelaardij Leiden, het dynamische makelaarskantoor met de frisse kijk op de woningmarkt. Wij streven ernaar om hetzelfde doel als onze opdrachtgevers voor ogen te houden. Het doel van de meeste van onze opdrachtgevers is duidelijk: de woning verkopen op zo kort mogelijke termijn tegen de hoogst haalbare verkoopprijs. Natuurlijk zal vrijwel elke andere makelaar aangeven hetzelfde na te streven, echter is dit vrijwel nooit duidelijk uit hun concept. De Wekker Makelaardij heeft een aantal jaren geleden "de prestatiecourtage" geïntroduceerd. Dit houdt in dat indien wij er niet in slagen om de woning binnen 3 maanden te verkopen wij gaan inleveren op onze (toch al zeer concurrerende) courtage.

Ons werkgebied bestaat voornamelijk uit: Leiden, Leiderdorp, Zoeterwoude, Voorschoten en Oegstgeest.

Verkoop

U wilt uw woning verkopen? De Wekker Makelaardij doet dit binnen 3 maanden, tegen het laagste tarief.

Aankoop

U wilt een woning aankopen? Vertrouw op de deskundigheid van De Wekker Makelaardij. U betaalt bij ons een vast bedrag en u bespaart duizenden euro's!

No cure... No pay!

Verhuur

U wilt een woning verhuren? Vertrouw op de deskundigheid van De Wekker Makelaardij.

Taxatie

U heeft een taxatierapport nodig?

NWWI rapport

€ 595,00 (incl. BTW)

NWWI rapport + verbouwing

€ 675,00 (incl. BTW)

Verkoop - Verhuur - Aankoop - Taxaties: wij zijn u graag van dienst bij een van onze drie kantoren!

De Wekker Makelaardij Leiden

Meijestraat 1
2314 WZ Leiden
Tel: 071-5896193
www.dewekkermakelaardij.nl
info@dewekkermakelaardij.nl

De Wekker Makelaardij Voorburg

Parkweg 72-D
2271 AM Voorburg
Tel : 070- 219 97 49
www.dewekkervoorburg.nl
info@dewekkervoorburg.nl

De Wekker Makelaardij Zoetermeer

Leidsewallen 33A
2712 BW Zoetermeer
Tel: 079-3020100
www.dewekkerzoetermeer.nl
info@dewekkerzoetermeer.nl

De Wekker Makelaardij Lisse-Bollensteek

Heereweg 124-A
2161 BN Lisse
0252-251183
www.dewekkerlisse.nl
info@dewekkerlisse.nl

Elke werkdag geopend van 09.00 – 17.00 uur. Volg ons ook via



en

